**Tárgy:** Tájékoztató Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) hatályosulásáról az elmúlt évben szerzett tapasztalatokról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Tisztelt Képviselő-testületet a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) számú Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján tájékoztatjuk a településrendezési tervek készítésénél az elmúlt évben szerzett tapasztalatokról és a rendezési eszközök hatályosulásáról.

Budapest, Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzatának alaprendelete (KÉSZ) a 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet. A jóváhagyás óta Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete az alaprendeletet több alkalommal módosította.

2017-ben került sor az alaprendelet és mellékleteinek egységes szerkezetű összedolgozására. A Képviselő-testület a 34/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelettel egy egységes szerkezetű, a hatályos építési törvényekkel és a hatályos fővárosi tervekkel összhangban lévő településrendezési eszközt fogadott el. 2017-ben a rendelet módosítás során kb. 20 helyi rendeletmódosítás vesztette hatályát, mind a rendelet szövege, mind a szabályozási tervlapok is egységes formát kaptak. 2017-ben az egységes rendelettel elérte az Önkormányzat, hogy az egész kerületre rendelkezik hatályos, a magasabb szintű jogszabályokkal és a Fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban lévő KÉSZ-szel.

2017 után három KÉSZ módosítást fogadott el a képviselő-testület:

1. 18/2018. (VI. 21.) önkormányzati rendelet

Az Orsolya utca – Károly utca – Eperjes utca és Pacsirta utca által határolt területre készített KÉSZ módosítás célja az volt, hogy a területen lévő Kakastó étterem építési telke és a beépítési mutatók a kialakult állapotnak megfelelőek legyenek. A magas lakóépületek között elhelyezkedő földszintes, vegyes funkciójú épületek kialakítását az Ln-T/KSZ építési övezet előírásai határozzák meg. Területhasználatból adódó konfliktust jelentett a Kakastó vendéglő, mely nem rendelkezett saját helyrajzi számú telekkel, így ennek kijelölése, illetve új építési övezetbe való átsorolása szükségessé vált a kialakuló paraméterek betartása érdekében. A Coop áruház telekhatára módosult, valamint az építési paraméterek a kialakult állapothoz lettek rendezve.

1. 1/2019. (I.25.) önkormányzati rendelet

A Mártírok útja – Kakastó utca közti kertvárosias lakóterületre, a 170187/87 és 195025/10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó KÉSZ módosítás alapvetően a Fővárosi tervekkel való összhangot teremtette meg. A részterületekre készült módosítások mellett a kerület egészére vonatkozó szabályok változását is hozta a rendelet módosítás. A kistelkes területekre vonatkozó építhető lakások számát rendezte, valamint az egyes telkeken elhelyezhető gépkocsikról rendelkezik.

A Mártírok útja és Kakastó utca közötti Lke-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt kertvárosias lakóterületre új építési övezet került megállapításra, amely 30%-os beépítési lehetőséget biztosít.

A Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) alapján a 170187/87 hrsz-ú terület a Gksz-2 jelű területfelhasználási kategóriába tartozott, a KÉSZ szerint Ek-1 jelű közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület volt, amely igazodva a TSZT 2017-hez Gksz-2/7-re módosult. Erdő területfelhasználási egység megszüntetése esetében a közigazgatási területen belül, valahol máshol azt pótolni kell, így a 195025/10 hrsz-ú telek egy részén került pótlásra a 170187/87 hrsz-ú területen megszüntetett erdőterület. A 195025/10 hrsz-ú telek a TSZT 2017 szerint Ek jelű területfelhasználási besorolásba tartozott, a KÉSZ-ben Gksz-1/1 jelű építési övezetként szerepelt, mely Ek-1-re módosult a TSZT 2017-el összhangban.

A TESCO-GLOBAL Zrt. (Tesco) tulajdonát képező 195025/10 hrsz-ú telek beépítésre szánt része a telken történő erdőpótlás miatt kb. 4 ha-ral csökkent. A területen az erdőpótlás megvalósulásához a Tesco hozzájárult, cserébe a telek beépítésre szánt területként fennmaradó részén a beépítési paraméterek módosítását kérte, vagyis az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 25%-ra nőtt.

További módosítással érintett terület volt a kerület kertvárosias részének a Jókai Mór utca – Hosszú utca – Nyáry Pál utca – Vas Gereben utca által határolt tömbje, melyben az Lke-1/K1 és Lke-1/K2 építési övezetek határai kerültek módosításra, megcélozva ezzel a tömbön belüli könnyebb telekalakítást és elkerülve, hogy egy építési telek két építési övezet alá essen.

1. 7/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet

Az elmúlt évben egy KÉSZ módosítás indult el a Széchenyi utcai Interspar (170204/85 hrsz.) és a Széchenyi utca 1. szám alatti ingatlan (170204/38 hrsz.) területére, valamint egyéb önkormányzati módosítási igények tekintetében. Ennek elfogadása februárban részben megtörtént. A módosítással érintett területek a TSZT által meghatározott területfelhasználási kategóriákhoz illeszkednek.

A 170204/38 hrsz-ú terület az Ln-3/SZ3 jelű építési övezetben van. A módosítási javaslat az övezeti paraméterek között meghatározott legnagyobb szintterületi mutató értékének (1,2 m2/m2) megváltoztatását érinti. Az általános szintterület maximális értéke 1,2 m2/m2-ről2,5 m2/m2-re módosult.

Egyéb KÉSZ módosítás a Vt-H/Lk2 építési övezetben (Kossuth Lajos utca) a megengedett épületmagasság értéke 7,5 méterről 9 méterre módosult. Ebben az övezetben a korábbi előírás alapján minden 100 m2 telekterület után lehetett egy rendeltetési egységet elhelyezni, ez az előírás törlésre került.

A 176715 hrsz-ú, Lk-1/KSZ3 építési övezeti besorolású telek (volt első Pesti Malom, önkormányzati tulajdon) szabályozási előírásai az önkormányzati értékesítési szándék miatt módosultak. A telek aktuális beépítettsége 53%, mely nem felel meg a 45%-os építési övezeti előírással. A tervezett telekhatár mentén új övezethatár és a lakóépületeket tartalmazó telekrészen új építési övezet került kijelölésre, a beépíthetőséget 60%-ban maximalizálták. A zöldfelületi minimum értéke 30%-ról 20%-ra csökkent.

A kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken általános elhelyezhető funkciók tekintetében szükségessé vált a hatályos KÉSZ módosítása. A cél az volt, hogy a kis alapterületen – és nem üzemi jelleggel – családi vállalkozásban vagy néhány alkalmazottal kisvállalkozás keretében végezhető gazdasági tevékenységek a lakórendeltetéssel összhangban elhelyezhetővé váljanak.

A 2017 utáni KÉSZ módosítások során nem volt egységes szöveges és rajzi összeszerkesztés. A módosítások az alaprendelettel együtt érvényesek.

A kerület településrendezési eszközeinek érvényessége 10 év, jelenleg 2025-ig csak törvényi változás, vagy a Fővárosi Településszerkezeti terv, illetve nagyobb területrendezési igény esetén szükséges felülvizsgálat. A KÉSZ további módosításának nincs akadálya.

Érdemes lesz, az egyszerűbb kezelhetőség érdekében, - az elkövetkező években a KÉSZ-t újra egységes szerkezetű szöveges és rajzi anyagként összeállítani, elfogadni.

**Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen elfogadni a településrendezési eszközök hatályosulásának tapasztalatairól szóló tájékoztatást.**

Az előterjesztést tárgyalja: Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: R. Takács Eszter főépítész

Budapest, 2020. március 4.

Szabados Ákos

polgármester

Mellékletek

1.számú melléklet: áttekintő térkép